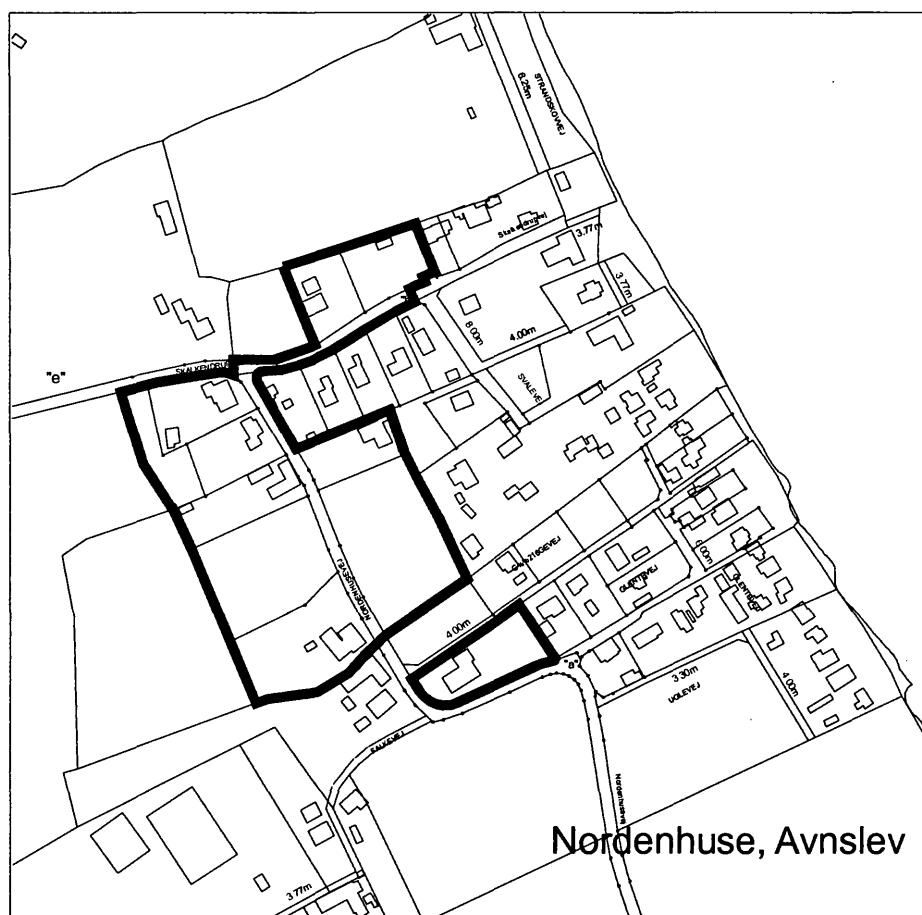




Lokalplan nr. 121



Nyborg Kommune
Teknisk Forvaltning, januar 2001



Helårsbeboelse ved Norden-
huse

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold	5
Forhold til anden planlægning	5
Forsyningsforhold	6
Lokalplanens retsvirkninger	7

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	10
2.0 Område og zonestatus	10
3.0 Områdets anvendelse	10
4.0 Udstykning	10
5.0 Vej- og stiforhold	10
6.0 Ledningsanlæg	10
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	10
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
9.0 Ubebyggede arealer	11
10.0 Støjforhold	11
11.0 Servitutter	11
12.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	11
13.0 Tilladelser fra andre myndigheder	11
14.0 Tilladelse efter Planlovens § 35, bonusvirkning	11
15.0 Påtaleret	12
16.0 Vedtagelsespåtegning	12

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, udstykningsplan

Kortbilag 3, illustrationsplan

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Landinspektørerne Hvenegaard og Meklenborg A/S.

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske fra en lodsejer i området, der gennem længere tid har ønsket at udstykke sin ejendom til helårsbeboelse. Dette ønske har Byrådet imødekommet med henblik på at få afrundet bebyggelsen.

Lokalplanen omfatter den del af Nordenhuse, som idag anvendes til helårsbeboelse og som Byrådet ønsker fastholdt som helårsbeboelse.

Inden for lokalplanområdet åbnes der mulighed for udstykning af 2 grunde på ca. 2000 m² og opførelse af en helårsbeboelse på hver grund på maks. 250 m².

Lokalplanen skal i øvrigt sikre, at den nye bebyggelse får en ydre udformning, der er tilpasset landsbymiljøet.

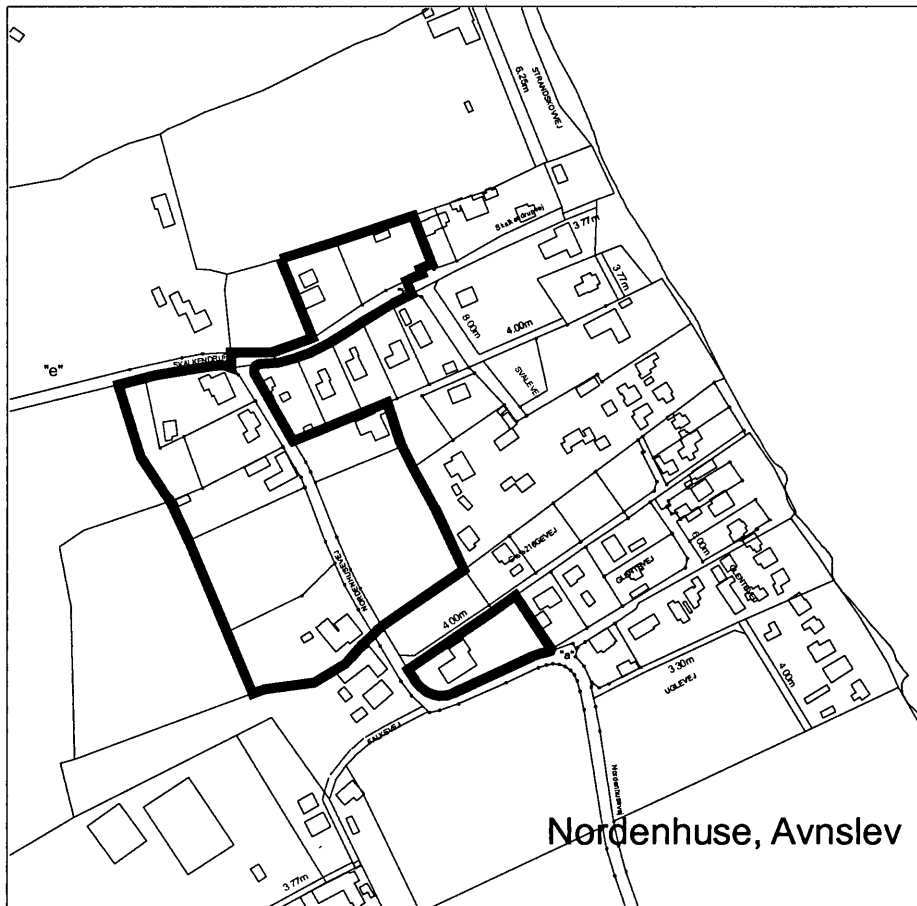
Lokalplanområdet udgør en mindre del af Nordenhuse på ca. 10 ejendomme, og er nabo til det fuldt udbyggede sommerhusområde Nordenhuse med ialt ca. 45 sommerhuse.

Mod nord, syd og vest grænser lokalplanområdet til det åbne land med spredt bebyggelse, fortrinsvis landbrug.

Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af kortudsnittet.

Området deles op i delområderne A og B.

A er det nye udstykningeområde. B er den eksisterende bebyggelse.



Lokalplanområdet

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 1997-2009.

Kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 1997 udlagt som bebyggelse i det åbne land. Dette medfører, at der normalt ikke kan gives tilladelse til udstykning til selvstændig boligbebyggelse. Derfor ledsages lokalplanen af et kommuneplantillæg, som fastlægger de overordnede rammer for den fremti-

dige anvendelse og bebyggelse af lokalplanområdet som en-families helårsbeboelse i landzone.

Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplantillægget. Kommuneplantillæggets bestemmelser indarbejdes i den kommende kommuneplan som rammeområde 7.B.1.

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære zone. Dette medfører, at der jfr. planlovens § 16, stk. 3 skal redegøres for bebyggelsens visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for dels den eksisterende helårsbeboelse i området, dels for en kommende helårsbeboelse i form af to enfamiliehuse. Den bebyggelse, lokalplanen giver mulighed for, ligger i forhold til kysten bag et eksisterende sommerhusområde. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i 1 etage med udnyttelig tagetage, hvilket svarer til den omkringliggende bebyggelse, såvel sommerhuse som de øvrige helårshuse. Det vurderes derfor, at den kommende bebyggelse ikke vil påvirke kystlandskabet visuelt.

Zonestatus

Området ligger i landzone og forbliver i landzone efter lokalplanens vedtagelse. Hidtil har ændret anvendelse og ny bebyggelse krævet godkendelse af Fyns Amt i henhold til Planlovens § 35, men med lokalplanens vedtagelse overgår kompetencen til at meddele tilladelse efter planlovens § 35 til Nyborg Byråd.

Jordbrugsforhold

Delområde A er ikke pålagt landbrugspligt. Arealet anvendes i dag til græsning. Inddragelse af arealet til helårsbeboelse i landzone sker i overensstemmelse med kommunepantillæggets intentioner om en afrunding af området.

Strandbeskyttelseslinie

Lokalplanområdet er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinien.

Skovbyggelinie

Lokalplanområdet ligger inden for en 300 meters beskyttelseslinie om Præsteskov. Den bebyggelse, lokalplanen giver mulighed for, ligger bag eksisterende bebyggelse langs Skalkendrupvej og er en huludfyldning i eksisterende bebyggelse. Det vurderes derfor, at ny bebyggelse ikke vil påvirke udsynet til skoven.

Støj

Lokalplanområdet ligger inden for det i Regionplan 1997 - 2009 angivne støjkonsekvensområde for Avnslev Bovense Skytteforenings skydebane, som ligger ca. 3 km. vest for lokalplanområdet. En beregning af støjbelastningen fra skydebanen har vist, at Miljøstyrelsens støjgrænser for skydebaner kan overholdes i lokalplanområdet uden problemer.

Fyns Amts støjgrænser for enkeltboliger i det åbne land og landsbyer, der skal forblive i landzone er:

Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00
Lørdag kl. 07.00 - 14.00: 55 dB(A)

Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00
Lørdag kl. 14.00 - 22.00
Søndag kl. 07.00 - 22.00: 45 dB(A)

Alle dage 22.00 - 07.00: 40 dB(A)

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanområdet er i henhold til Naturbeskyttelsesloven omfattet af 300 m byggelinie om Præste-

skov. Det medfører, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende i lokalplanområdet medmindre der forinden er givet tilladelse hertil fra Fyns Amt.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen søgt om ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.

Bonusvirkning

Efter offentlig bekendtgørelse af lokalplanen gælder den som grundlag for Byrådets administration af planlovens § 35. Det medfører, at bebyggelse m.v. inden for delområde A, der opfylder retningslinierne i lokalplanen samtidig er godkendt efter planlovens § 35.

Forsyningsforhold

Vejforsyning

Inden for lokalplanområdet etableres nye indkørsler i forbindelse med udnyttelsen af delområde A.

Det begrænsede nybyggeri, lokalplanen giver mulighed for, vurderes ikke at give behov for ændring af vejforholdene i området.

Der ændres således ikke på adgangsforholdene for den eksisterende bebyggelse.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Nyborg kommunes varmeplan som et selvstændigt forsyningsområde.

Varmeforsyningen i området sker i henhold til Nyborg Kommunes godkendte delvarmeplan ved enkelt-anlæg.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes spildevandsplan som separatkloakeret område. Ny bebyggelse skal forbedres for separatkloakering og tilsluttes afløbssystemet inden ibrugtagning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Nordenhuse Vandværks forsyningsområde.

Elforsyning

Lokalplanområdet skal elforsynes af Energi Fyn.

Arkæologiske interesser

Der er inden for lokalplanområdet fundet spor af bebyggelse fra stenalder og jernalder. Sammenholdt med den kystnære placering, er det sandsynligt, at området rummer ikke hidtil registrerede jordfaste fortidsminder.

Odense Bys Museer skal underrettes forinden der udstedes byggetilladelse eller foretages jordarbejder i området.

Lokalplanens retsvirkninger

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan påklages Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K under Miljø- og Energiministeriet, for så vidt angår retlige spørgsmål, jfr. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt, jfr. § 60.

Frigørelsesafgift

Lokalplanområdet forbliver i landzone, hvorfor der ikke skal svares frigørelsesafgift.

Ejendomsavancebeskatning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af matr. nr. 3b til selvstændig boligbebyggelse. Dette medfører, at der ved salg eller udstykning af ejendommen skal svares skat i henhold til ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes hermed følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse i form af en-families helårshuse.

at muliggøre udstykning og opførelse af 2 enfamilies helårsboliger i tilknytning til det eksisterende helårs-boligområde i landsbyen.

at sikre, at eksisterende beplantning i videst muligt omfang bevares.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nre. 1b, 3a, 3b, 3c, 4a, 4b, 9b samt del af 1a og 11a, Nordenhuse, Avnslev og 22b og 22c Skalkendrup By, Avnslev, samt alle parceller der efter 7. august 2000 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone efter lokalplanens vedtagelse.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanrådets anvendelse fastlægges til boligformål i form af en-families åben-lav helårsbeboelse.

3.2 Byrådet kan tillade, at der inden for området kan drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden

drives af den der bebor ejendommen, og at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

3.3 Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder, jfr. kortbilag 3:

Delområde A, hvor der kan ske udstykning af 2 grunde og opføres ny helårsbeboelse.

Delområde B, der er et eksisterende boligområde.

4.0 Udstykning

Delområde A

4.1 Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer grunde mindre end 2000 m².

4.2 Delområde A skal principielt udstykkes som vist på kortbilag 2

4.3 Der kan kun opføres en bolig på hver ejendom.

Delområde B

4.4 Der kan ikke ske yderligere udstykning til selvstændig bebyggelse inden for området.

5.0 Vej- og stiforhold

Delområde A

5.1 Der etableres indkørsler til delområde A som vist på kortbilag 3.

5.2 Den eksisterende sti henover delområdet skal bevares og offentlighedens adgang skal sikres.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning må alene udføres som jordledninger.

6.2 Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter Byrådets nærmere godkendelse.

6.3 Parabolantennener kan placeres fritstående eller på bygning, såfremt antennerne ikke placeres højere end 1,80 m over terræn.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 og det samlede etageareal må ikke overstige 250 m².

7.2 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn. Dog max. 3,5 m for garager, carporte, udhuse og lignende.

7.3 Bygninger må udføres i max 1 etage med udnyttelig tagetage med en taghældning på mellem 40 og 50°.

7.4 I forbindelse med grundens indretning må der ikke foretages terrænændringer på mere end +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til nabo-skel.

7.5 Der må i øvrigt ikke foretages terrænændringer, der medfører, at overfladevand kan løbe ind til naboarealer ved almindelig nedbør.

7.6 Beboelsesbygninger skal placeres med facade eller gavl parallel med Nordenhusevej.

Delområde B

7.7 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 og det samlede etageareal må ikke overstige 250 m².

7.8 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn. Dog max. 3,5 m for garager, carporte, udhuse og lignende.

7.9 Bygninger må udføres i max 1 etage med udnyttelig tagetage med en taghældning på mellem 40 og 50°.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde A

8.1 Beboelsesbygninger skal opføres som længehus eller vinkelhus i traditionel byggestil, eventuelt med karnapper og kviste.

8.2 Ydervægge på beboelsesbygninger skal udføres som murede teglstensvægge der kan stå som blank mur, puds eller vandskuring.

8.3 Ydervægge på øvrige bygninger, herunder garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan udføres i træ.

8.4 Tage skal dækkes med tegl, strå eller cement og kan udføres med halvvalm.

8.5 Kviste skal udføres med samme tagbeklædning som det øvrige tag.

8.6 Skorstenspiber skal mures i tegl og gives samme udseende som bygningens ydervægge.

Delområde B

8.7 Bygningernes tidsalder og arkitektur skal respekteres ved udformning og materialevalg m.m.

Generelle bestemmelser

8.8 Skiltning og reklamering er ikke tilladt.

9.0 Ubebyggede arealer

9.1 På ubebyggede arealer må der ikke ske henstilling af campingvogne, både, lastvogne og uindregistrerede motorkøretøjer i det hele taget. Ligesom der ikke må ske oplag ud over f.eks. brændestabler eller lignende som er naturligt i et boligområde.

9.2 Eksisterende hegn og beplantninger skal i videst muligt omfang bevares og om nødvendigt suppleres.

9.3 Hegn i skel må kun etableres som hække og levende hegn.

10.0 Støj

10.1 Regionplanens krav til støj som beskrevet i redegørelsen skal overholdes.

11.0 Servitutter

11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves følgende servitutter:

16.03.1872: Dok om vej mv, matr. nr. 3a.

12.10.1872: Dok om vej mv, matr. nr. 3c.

16.01.1875: Dok om vej mv, matr. nr. 3a.

07.07.1883: Dok om vej mv, matr. nr. 3b, 4a, 4b.

12.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak. Afløbssystemet skal etableres som separatsystem. Spildevandet tilledes Nyborg Renseanlæg.

13.0 Tilladelser fra andre myndigheder

13.1 Lokalplanområdet er omfattet af en 300 m beskyttelseslinie om Præsteskov. I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen anmoder Nyborg Kommune om ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.

14.0 Tilladelse efter planlovens § 35, bonusvirkning

14.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan er der samtidig givet tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 til ændret anvendelse og ny bebyggelse, der opfylder lokalplanens bestemmelser inden for delområde A.

15.0 Påtaleret

15.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

16.0 Vedtagelsespåtegning

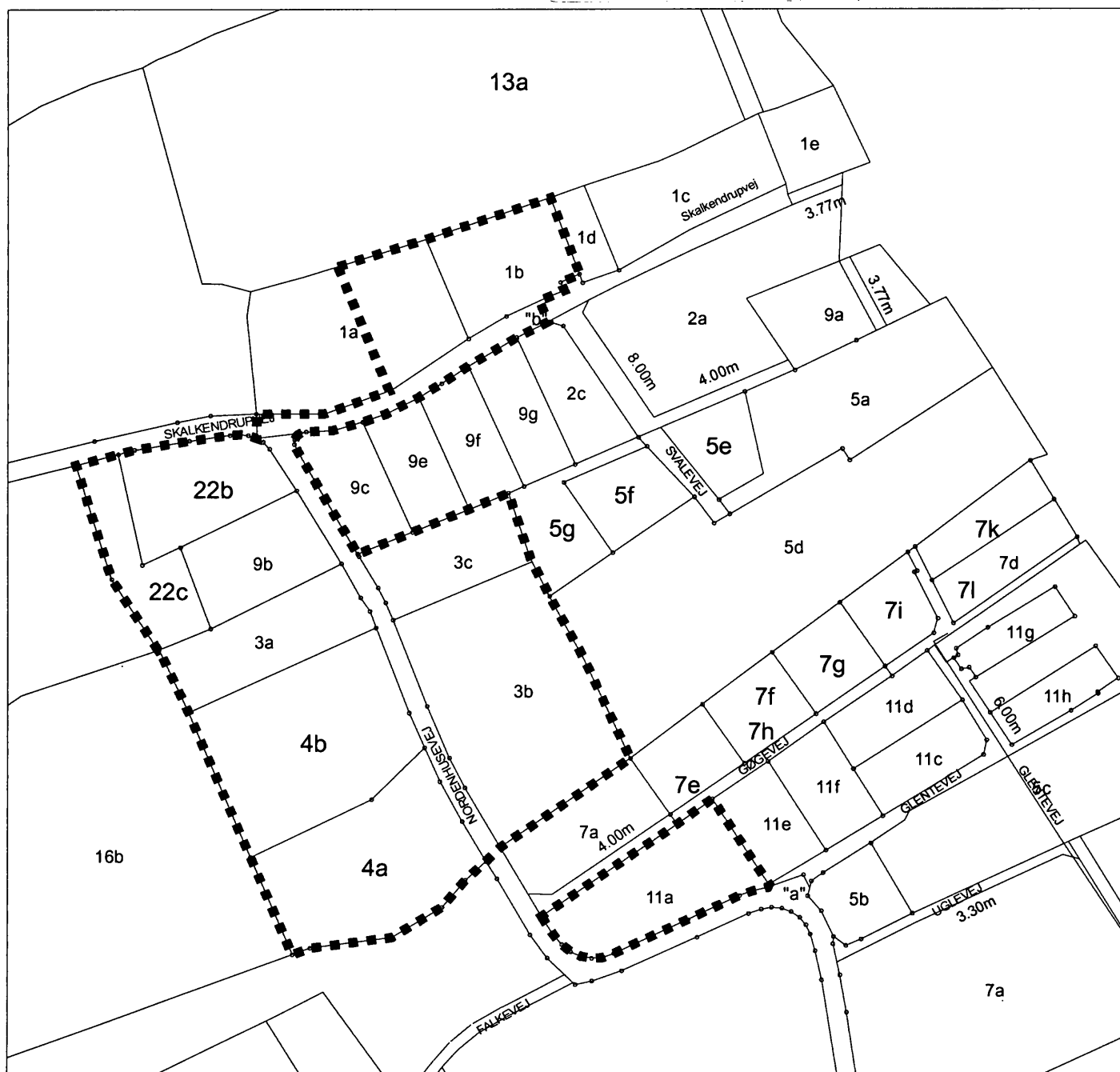
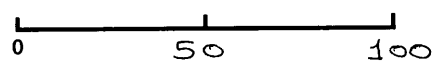
16.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 8. januar 2001

P b. v.

Borgmester
N. V. Andersen

/Kai P. Larsen

Originaltegning i mål 1: 2000



Kortbilag 1 - Matrikelkort mål 1:2000

Kortbilag

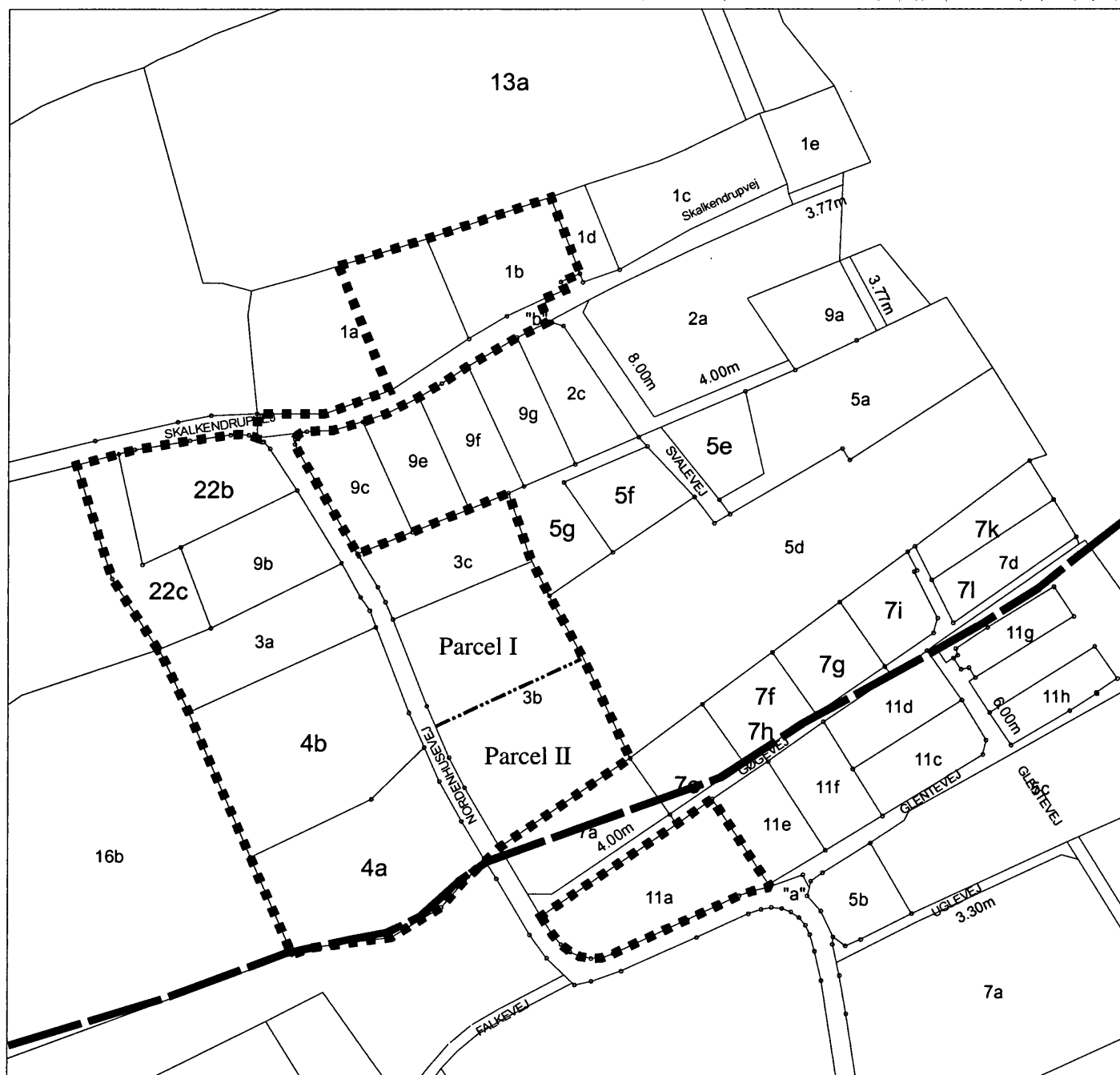
■■■■■■■■■■ Områdeafgrænsning

----- Ny parcelopdeling

———— Skovbyggelinie

Originaltegning i mål 1: 2000

0 50 100



Kortbilag 2 - princip for udstykning 1:2000

